Mg157 -Bodelschwingher Straße- Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Ausschluss von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Zulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

§ 3 Mindestgrundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Doppelhausparzellen und Reihenendhausparzellen müssen mindestens 8,50 m breit sein, Einzelhausparzellen mind. 16 m. Reihenmittelhausgrundstücke müssen mind. 5,50 m breit sein.

§ 4 Gliederung der Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 bis 10 BauNVO sowie Abstandsliste zum Abstandserlaß NRW 1998)

§ 4.0 Für alle Gewerbegebiete gilt :

(1) Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste 1998 NRW in den Abstandsklassen I bis VII genannten Betriebsarten und Anlagen, es sei denn, sie sind als ausnahmsweise zulässig für die Gebiete GE 1, GE 1a, GE 2, GE 3 oder GE 4 aufgeführt.

(2) Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(4) Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

§ 4.1 Für die Gebiete GE 1 und GE 1a gilt zusätzlich :

(1) Nach § 1 Abs.10 BauNVO können ausnahmsweise die im folgenden aufgeführten Betriebe zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten:

Die auf dem Gelände zur Zeit ansässige Maschinenbaufabrik (Nr. 180 der Abstandsliste 1998 NRW) mit den Produktgruppen (Bau und Reparatur) Fördertechnik-Maschinen, Getriebe, Hydraulik, Kupplungen, Zerspanungstechnik und Wuchttechnik erhält Bestandsschutz.

Die auf dem Gelände zur Zeit ansässige Autoreparaturwerkstatt (Nr. 211 der Abstandsliste 1998 NRW) erhält Bestandsschutz.
Dies schließt für beide Betriebe die Möglichkeit zu Umbauten und einer angemessenen Erweiterung ein.

Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

(2) Änderungen oder Erweiterungen des Produktionsablaufes oder der Produktpalette dürfen nicht dazu führen, dass in benachbarten Wohngebieten (WA/WR) die Werte der TA Lärm von 55/50 dB(A) tagsüber und 40/35 dB(A) nachts überschritten werden.

(3) Ausnahmsweise können im gesamten Gebiet GE 1 bis zu 2 Betriebswohnungen für Inhaber oder Aufsichtspersonal zugelassen werden. Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Haus- oder Nutzgärten dürfen nicht angelegt werden.

(4) Im Gebiet GE 1a dürfen aus Gründen des Schallschutzes keine Werkstätten oder produzierenden Anlagen der Maschinenbaufabrik oder der Autowerkstatt angesiedelt werden.

§ 4.2 Für das Gebiet GE 2 gilt zusätzlich :

(1) Zulässig sind:
Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Nach § 1 Abs.10 BauNVO kann ausnahmsweise die im folgenden aufgeführte Betriebsart zugelassen werden, wenn die von ihr ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreitet:

Die auf dem Gelände zur Zeit ansässige Autoreparaturwerkstatt (Nr. 211 der Abstandsliste 1998 NRW) erhält Bestandsschutz.
Dies schließt die Möglichkeit zu Umbauten und einer angemessenen Erweiterung ein.

Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

(3) Änderungen oder Erweiterungen des Produktionsablaufes oder der Produktpalette dürfen nicht dazu führen, dass in benachbarten Wohngebieten (WA) die Werte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts überschritten werden.

(4) Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Kraftfahrzeuge und Zubehör.

(5) Ausnahmsweise sind zulässig als Alternative zum Kfz – Handel:
Möbel, Küchen (Haushalts-Elektrogeräte nur als Bestandteil von Einbauküchen), Sanitärausstattung, Gartenbedarf oder Camping, jedoch flächenmäßig nur bis unterhalb der Grenze der Großflächigkeit laut § 11 Abs. 3 BauNVO 1990.

(6) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Maximal zwei Betriebswohnungen im Gebiet GE 2 für Inhaber und Aufsichtspersonal.
Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

§ 4.3 Für die Gebiete GE 3 und GE 4 gilt zusätzlich :

(1) Nach § 31 Abs.1 BauGB können ausnahmsweise die im folgenden aufgeführten Betriebsarten zugelassen werden, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten:

Schlossereien, Drehereihen, Schweißereien oder Schleifereien (Nr. 196 der Abstands Liste 1998 NRW)
Tischlereien oder Schreinereien (Nr. 200 der Abstandsliste 1998 NRW)
Bauhöfe (Nr. 209 der Abstandsliste 1998 NRW)
Kfz-Reparaturwerkstätten (Nr. 211 der Abstandsliste 1998 NRW)

sowie handwerkliche Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Für Betriebe von mindestens 500 m^2 Bruttogeschoßfläche ist eine betriebsgebundene Wohnung ausnahmsweise zulässig. Wohnungen dürfen nicht im Erdgeschoss liegen.
Haus- oder Nutzgärten dürfen nicht angelegt werden.

(4) Im Gebiet GE 4 steht die Zulässigkeit sämtlicher Nutzungsarten und Betriebe unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die Untere Denkmalbehörde.

§ 5 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

§ 5.1 SO 1

(1) Zulässig ist Lebensmittel-Einzelhandel im Erdgeschoss
Maximale Verkaufsfläche: 800 m^2

(2) Im Erdgeschoß sind alternativ zum Lebensmittel-Einzelhandel zulässig: Einzelhandelsbetriebe der Branchen Getränkehandel, Drogeriewaren, Kraftfahrzeuge und Zubehör, Möbel, Küchen (Haushalts-Elektrogeräte nur als Bestandteil von Einbauküchen), Sanitärausstattung, Gartenbedarf oder Camping. Gesamte Verkaufsfläche maximal: 800 m^2

(3) Zulässig sind: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Büros.

(4) Zulässig sind: Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(5) Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, sofern sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und der Nachweis ausreichenden Schallschutzes erbracht werden kann.

§ 5.2 SO 2

⟨1⟩ In dem mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten zwingend dreigeschossig festgesetzten denkmalgeschütztem Altbau (ehem. Lohnhalle der Zeche mit Erweiterungsbaufläche) sind zulässig:

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Büros,

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Erdgeschoss: Einzelhandel bis max. 200 m^2 Verkaufsfläche.

Im 2. OG ist eine betriebsgebundene Wohnung ausnahmsweise zulässig.

⟨2⟩ In der mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten östlich an das Denkmal angrenzenden überbaubaren Fläche (Neubauteil) sind zulässig:

Erdgeschoss:
Lebensmittel-Einzelhandel
Ein Textilmarkt mit max. 410 m^2 Verkaufsfläche
Ein Backshop mit max. 40 m^2 Verkaufsfläche
(gesamte Verkaufsfläche maximal 1250 m^2)

sowie Büros und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Im Erdgeschoss sind alternativ zu den oben aufgeführten Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der Verkaufsfläche von max. 1250 m^2 zulässig: Getränkehandel, Drogeriewaren, Kraftfahrzeuge und Zubehör, Möbel, Küchen (Haushalts-Elektrogeräte nur als Bestandteile von Einbauküchen), Sanitärausstattung, Gartenbedarf oder Camping.

Ab dem 1. Obergeschoss sind zulässig: Wohnungen und Büros.

In allen Ebenen sind zulässig:
Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Einfriedungen

⟨3⟩ In den mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Gebieten sind zur Einfriedung der Grundstücke mit Ausnahme von Terrassen und Sitzplätzen an Gebäuden, Hecken oder freiwachsende Gehölzstreifen zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden.

(2) Stellplatzbegrünung

Stellplätze sind im gesamten Planbereich zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang (StU) von 18 - 20 cm (in 1 m Höhe gemessen) fachgerecht zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von der Mindestgröße eines Stellplatzes vorzusehen und mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden, so dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Die genauen Standorte sind in der Ausführungsplanung festzulegen.

(3) Erhalt von Gehölzbeständen

⟨4⟩ Auf den mit der Ziffer ⟨4⟩ gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten sowie durch die Begrünung von Lücken im Bestand zu komplettieren.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen.

(4) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

⟨5⟩ Auf den mit der Ziffer ⟨5⟩ gekennzeichneten Flächen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind auf 1/3 der Fläche hochstämmige, großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm , in 1 m Höhe gemessen, und auf 2/3 der Fläche Sträucher in artgerechtem Abstand zu pflanzen. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
Bäume: zum Beispiel
Ahorn- Acer platanoides
Hainbuche- Carpinus betulus
Esche- Fraxinus excelsior
Eiche- Quercus robur

Sträucher: zum Beispiel
Hartriegel- Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen- Euonymus europaea
Weißdorn- Crataegus monogyna
Liguster- Ligustrum vulgare
Haselnuss- Corylus avellana
Hundsrose- Rosa canina

(5) Baumpflanzungen

⟨6⟩ Auf den mit der Ziffer ⟨6⟩ gekennzeichneten Flächen sind an den festgesetzten Standorten Platanen (Platanus acerifolia) als Hochstämme mit einem Anpflanzstammumfang von mindestens 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden fachgerecht zu pflanzen.
Die Baumscheiben sind mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.
Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

⟨7⟩ Auf der mit der Ziffer ⟨7⟩ gekennzeichneten Fläche sind an den festgesetzten Standorten kleinkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume z.B Feldahorn (Acer campestre) als Hochstämme mit einem Anpflanzstammumfang von mindestens 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden fachgerecht zu pflanzen.
Die Baumscheiben sind mit heimischen Bodendeckern (niedrige Sträucher oder Stauden) zu begrünen.
Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Anpflanzungen von Sträuchern

⟨8⟩ Auf den mit der Ziffer ⟨8⟩ gekennzeichneten Flächen sind heimische, standortgerechte Gehölze in artgerechtem Abstand zu pflanzen. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Beispielsweise:
Hartriegel- Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen- Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche- Lonicera xylosteum
Feldrose- Rosa arvensis
Hundsrose- Rosa canina
Weißdorn- Crataegus monogyna
Liguster- Ligustrum vulgare
Haselnuss- Corylus avellana

(7) Begrünung von Garagenwänden

Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Rank-, Schling-oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Es sind z.B. Efeu (Hedera helix) oder Wilder Wein (Parthenocissus i.S.) zu verwenden. Die dafür vorgesehenen Pflanzflächen sind außerdem mit heimischen, standortgerechten mittelgroßen Sträuchern, z.B. Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) oder Hundsrose (Rosa canina) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB und § 9Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz und § 1 Landesbodenschutzgesetz

Reduzierung des Versiegelungsgrades

⟨9⟩ In den mit der Ziffer ⟨9⟩ gekennzeichneten Gebieten sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) zu befestigen.

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

⟨10⟩ In den mit der Ziffer ⟨10⟩ gekennzeichneten Baugebieten sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung der Bodelschwingher Straße und der Straße Rohdesdiek für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

§ 9 Festsetzungen zu lärmmindernden Maßnahmen in Teilbereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

⟨10a⟩ In den mit der Ziffer ⟨10a⟩ gekennzeichneten Gebieten dürfen bei Fassaden, die eine direkte Sichtverbindung zur Bodelschwingher Straße haben, bei Neu – und Umbauten keine Balkone oder Freisitze dorthin ausgerichtet werden.

⟨10b⟩ In der mit der Ziffer ⟨10b⟩ gekennzeichneten Giebelfassade, welche unmittelbar an den Hof der Autowerkstatt Bodelschwingher Straße 146 angrenzt, dürfen sich keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen befinden.

⟨10c⟩ Die mit der Ziffer ⟨10c⟩ gekennzeichneten Gebäudezeilen sind als durchgängige mehrgeschossige Baukörper oder als Doppelhäuser mit dazwischenliegenden Garagen zu errichten. Die Garagen müssen mit Satteldächern mit 45° Dachneigung gebaut werden.

⟨10d⟩ In den mit der Ziffer ⟨10d⟩ gekennzeichneten Gebieten (GE 3 und GE 4) sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung pro m^2 Grundstücksfläche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die geplanten Wohngebäude nördlich Speckestrasse 23–39 bzw. die Wohnungen im Gebäude Bodelschwingher Straße 136.

⟨10e⟩ In dem mit der Ziffer ⟨10e⟩ gekennzeichneten Gebiet (GE 1a, Lagerplatz der Maschinenbaufabrik) sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung pro m^2 Grundstücksfläche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr) nicht überschreiten. Geräuschintensive Tätigkeiten sind nicht zulässig. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit ist das Wohngebäude Speckestrasse 12, die Wohngebäude Speckestrasse 33-37 und das nächstgelegene geplante Wohnhaus an der Planstraße B.

§ 10 Ausschluss baulicher Nutzungen vor der Durchführung der Altlastsanierung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

⟨11⟩ Die Zulässigkeit der vorgesehenen Neubebauung in den mit der Ziffer ⟨11⟩ versehenen Flächen ist aufschiebend bedingt bis zum konkreten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde bestätigten Nachweis, dass auf der betreffenden Fläche keine Bodenbelastungen vorhanden sind, die der dort festgesetzten Nutzung entgegenstehen.
Diese Festsetzung betrifft nur die Teilflächen innerhalb der Baugebiete, die gleichzeitig als „Altablagerungen" gekennzeichnet sind.

§ 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(A) Die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Müllentsorgung und mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der DEW (und bei Bedarf weiteren Unternehmen) belastet.

(B) Die mit dem Buchstaben (B) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der RAG belastet.

(C) Die mit dem Buchstaben (C) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Stadt Dortmund sowie der Fernwärme Niederrhein und bei Bedarf weiteren Leitungsträgern belastet.

(D) Die mit dem Buchstaben (D) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

§ 12 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

(1) Im gesamten Plangebiet sind statt Garagen auch Carports zulässig. Dies gilt nicht für Garagen-Sammelanlagen.

(2) In allen Wohngebieten (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und auf für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei Garagen ist in jedem Fall ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der zuführenden Erschließungsstraße oder zum privaten Wohnweg einzuhalten.

(3) In allen Wohngebieten (WA) des Planbereichs sind Nebenanlagen (z.B. Gartenlauben und Geräteschuppen) in den Vorgärten nicht zulässig. An der Grenze zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen außerhalb von Vorgärten ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

§ 13 Anrechnung von Terrassen auf die Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Terrassen unter 12 m^2 werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.

§ 14 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

§ 15 Anpassung des Höhenniveaus von Baugrundstücken

Eine Veränderung des natürlichen Höhenniveaus von Baugrundstücken ist zulässig, wenn dies erforderlich ist, um eine Anpassung an die Höhenlage der Erschließungsstraße zu erreichen.

§ 16 Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

(1) Material und Farben von Fassaden und Dächern

⟨12⟩ In den mit der Ziffer ⟨12⟩ gekennzeichneten Gebieten sind nur weiße oder pastellfarbige Putzfassaden zulässig.

Die Dachdeckung ist in allen Wohngebieten mit nichtglänzenden Ton- oder Betondachpfannen in Grau- oder Rottönen vorzunehmen.
Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

(2) Firsthöhen, Drempel

Die angegebenen maximalen Firsthöhen sind gerechnet ab der Höhe der vor dem Gebäude liegenden Erschließungsstraße.
Drempel sind nur bis 75 cm Höhe zulässig.

(3) Zulässigkeit von Dachgauben und Einschnitten

In allen Wohnbaugebieten sind, sofern die Dachform „Satteldach" festgesetzt ist, Dachgauben allgemein zulässig. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt das Maß der Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten..
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(4) Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Die einzelnen Wohneinheiten dieser Haustypen müssen gleiche First-, Trauf- und Sockelhöhen erhalten. Dachgauben und Dachdeckung sollen einheitlich sein.

§ 17 Werbeanlagen in Gewerbe- und Sondergebieten

(1) Blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses sind nur ausnahmsweise zulässig. Werbepylone und –fahnen sind nur ausnahmsweise zulässig.

(2) Im Bereich der Einmündung der Planstraße C in die Bodelschwingher Straße kann auf dem Flurstück 618 oder 829 ein Sammelwerbeträger für die im Plangebiet ansässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe aufgestellt werden. (Höhe max. 5,00 m, Fläche für Werbehinweisschilder max. 4 m^2). Die erforderlichen Sichtwinkel für den Verkehr dürfen nicht verstellt werden.

Hinweise

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, so sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Empfehlungen des Betriebswirtschaftlichen Institutes der Bauindustrie (BWI-Bau) sind bei Eingriffen in den belasteten Untergrund zu beachten. Die Broschüre „Empfehlungen zum Vorgehen beim Antreffen von kontaminierten Böden in NRW", Stand 1994, kann über das BWI-Bau, Postfach 10 15 54 in Düsseldorf bezogen werden und sollte der örtlichen Bauleitung mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund lokal belegter, erhöhter Bodenbelastungen sind im Zuge von Bauvorhaben aus Vorsorgegründen alle unversiegelten Freiflächen mit einer Abdeckung von 35 cm Stärke aus unbelastetem Vegetationsboden zu versehen. Im Rahmen nachfolgender baurechtlicher Verfahren wird diese Abdeckung - in Abhängigkeit der flächenbezogenen Gegebenheiten - als Auflage definiert. Im Zuge nachfolgender baurechtlicher Genehmigungsverfahren behält sich das Umweltamt vor, planungs- und nutzungsspezifische Untersuchungen des Untergrundes zu fordern.

Für den Rückbau von belastetem Aushubboden im Plangebiet kann ein bodenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 13 BBodSchG erforderlich werden. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen Abstimmung mit dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde -. Die Verwendung von RC-Material und industriellen Nebenprodukten für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes etc. ist bei einem Gesamtvolumen > 800 cbm je Maßnahme beim Umweltamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - anzuzeigen. Der Einbau darf erst nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Die Verwendung von Baureststoffen/RC-Materialien oder Bodenaushub mit Schadstoffgehalten > Z 1.1 (Dortmunder Einbauwerte) setzt grundsätzlich in jedem Einzelfall eine formale Zustimmung des Umweltamtes (wasser-/abfallrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbFG)) voraus.

⟨12a⟩ Ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NW ist in diesem Planbereich nicht möglich. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden durch das Umweltamt nutzungsabhängige Vorsorgemaßnahmen zur Abdeckung von Freiflächenbereichen definiert. Darüber hinaus sind vor Baubeginn erneut Bodenluftmessungen zu veranlassen, die die Schadstofffreiheit der Bodenluft nachweisen sollen . Abhängig von den Ergebnissen können weitere Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund (Tel. 0231 / 5024292, Fax 0231 / 5026730) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax. 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baumschutz

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung .

Methanausgasungen und Standsicherheit in Schachtschutzbereichen

Die Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund (Stand: Januar 1999) unterteilt das Stadtgebiet in mehrere Bereiche hinsichtlich der Austrittswahrscheinlichkeit. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 dieser Karte. In der Zone 1 sind Methangasaustritte "wenig wahrscheinlich" und Auswirkungen auf die ausgewiesenen Nutzung nicht zu erwarten. Eine Besonderheit stellen jedoch die Schachtschutzbereiche dar.

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasungen der Schächte Westhausen 1 und 3 mit je einem Radius von 25 m – jeweils gemessen vom Schachtmittelpunkt – sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen müssen durch ein gastechnisches Gutachten belegt werden. Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen im Schachtbereich, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse am Schacht – wie z. B. Wetterschächte, Seilfahrtsstollen, Rohranschlüsse u. ä. – oder sehr stark ausgasende Schächte zur Gasmigration in vom Schachtmittelpunkt entferntere Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen wird ebenfalls das Hinzuziehen eines Sachverständigen empfohlen.

In den Schachtschutzbereichen aus Gründen der Standsicherheit (Schacht Westhausen 1 Radius 16,25 m, Schacht Westhausen 3 Radius 19,6 m) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden . Hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche der Schachtschutzbereiche genutzt werden (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten), ist die Standsicherheit der Schachtköpfe in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein- Westfalen durch ein Standsicherheitsgutachten, das die geplante Baumaßnahme berücksichtigt, nachzuweisen.

Die in den genannten Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sind der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von der Bergbehörde anerkannten Gutachter verfasst sein, beispielsweise von der Deutschen Montantechnologie (DMT) in Essen. Auch die ordnungs- und sachgemäße Durchführung von angeordneten Vorsorgemaßnahmen muss durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden. Kosten für die Gutachten und die sich daraus ergebenden Maßnahmen hat der jeweilige Veranlasser zu tragen.

Energieversorgung

Im Plangebiet liegt eine Verteilstation für Fernwärme. Das Versorgungsunternehmen hat Interesse gezeigt, die geplanten Wohngebäude insgesamt mit anzuschließen. Das Umweltamt der Stadt Dortmund hat sowohl die günstige Klimabilanz als auch die Wirtschaftlichkeit dieser Lösung für den einzelnen Haushalt nachgewiesen. Dem zukünftigen Investor der geplanten Wohnsiedlung wird deshalb empfohlen, mit dem Versorgungsunternehmen entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Ton- und Fernsehrundfunkempfang

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und –dächern Kann es zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfangs durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten. In § 51 a des Wassergesetzes für das Land NW (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, neu geregelt.

Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Amt für Öffentliche Ordnung bzw. die Polizei einzuschalten.

Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenbereich

Die Karte der Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Dortmund (Stand: September 2004) stellt in den mit dem Symbol —x x x— gekennzeichneten Bereichen eine Verdachtsfläche mit den Signaturen

- Altstandort / Industrie
- Altablagerung / Schüttung
- Hausmüll
- Mineralboden
- Bergehalde
- Zeche
- Kokerei

dar. In Bauantragsverfahren können ergänzende Boden- und Untergrunduntersuchungen notwendig werden, deren Ergebnisse ggf. weitere Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen können.

Umfangreiche Untersuchungen des Geländes liegen bereits vor. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan Mg 157 (Punkt 4.4, Teil B) zu entnehmen.
§ 10 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten !

Umgebungsschutz Denkmäler
(§ 9 Denkmalschutzgesetz DSchG NW)

⟨13⟩ In den mit der Ziffer ⟨13⟩ gekennzeichneten Baugebieten ist folgendes zu berücksichtigen:
Bauliche Veränderungen an einem Baudenkmal bedürfen vor Beginn der Maßnahmen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 lit a DSchG NW). Ebenso ist vor Beginn von baulichen Veränderungen in der Nähe eines Baudenkmals eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 lit b DSchG NW) einzuholen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wird dieser Belang automatisch mitgeprüft. Eine gesonderte Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist dann nicht erforderlich.

Hinweis auf rechtsverbindliche Erhaltungssatzung

In dem mit der Linie ▬▬▬ umgrenzten Bereich besteht die Erhaltungssatzung für den Bereich der „Alten Kolonie Westhausen", Gebäude Bodelschwingher Straße 164 – 194, rechtsverbindlich seit dem 8.September 2001.

Dieses Blatt Nr. 2 der Erstausfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Mg 157 und bildet eine Einheit mit dem Blatt Nr. 1.

Dortmund, den 24.01.07

Stadtrat

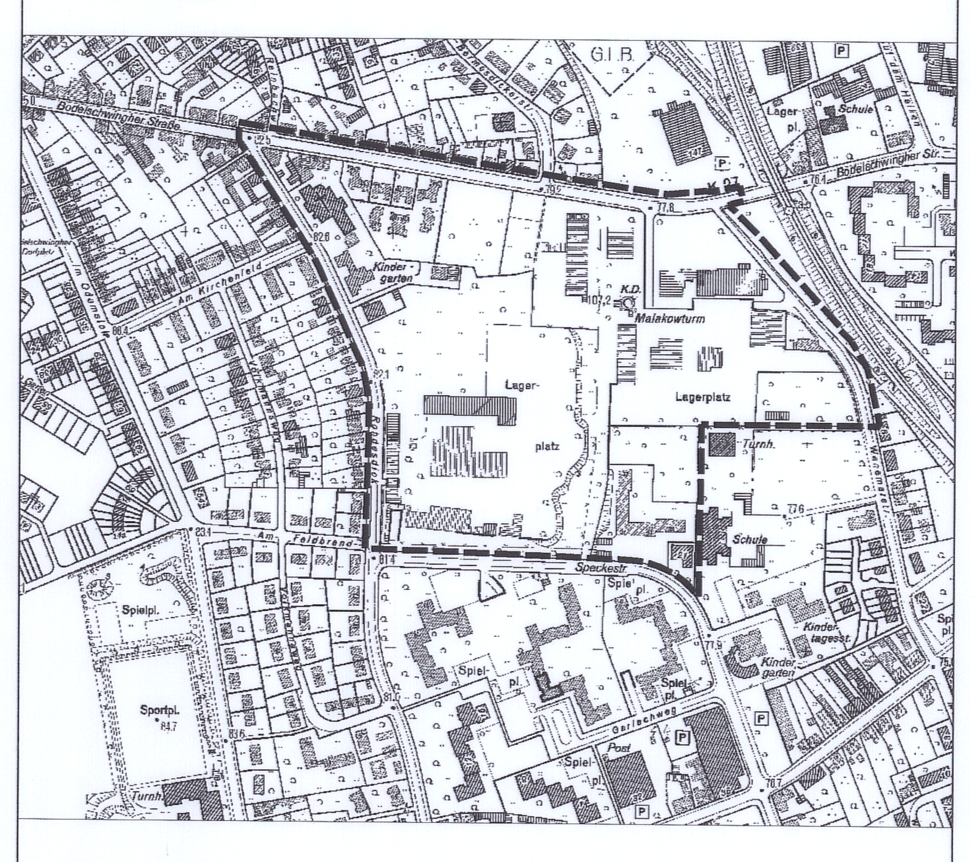
Bebauungsplan Mg 157 -Bodelschwingher Str. - in 2 Blättern

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25. 10. 2006

Blatt			Abteilung	Datum
2			61/4	Juni 2006

Es gilt die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990

Übersichtsplan M.1:5000



Stadt Dortmund
Stadtplanungsamt